



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-105, fax: 92/311-474

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2014. december 18-i ülésére

Tárgy: A lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló
57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Szociális és Igazgatási Osztály
dr. Babos István osztályvezető-helyettes

dr. Babos István

Egyeztetve: LÉSZ Kft-vel

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság
Gazdasági Bizottság

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály
dr. Földes

Tisztelt Közgyűlés!

Az előterjesztés elkészítésének elsődleges indoka, hogy a lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 46. § (1) bekezdése alapján a lakbérek mértékét évente legalább egyszer – minden év december 31. napjáig – felül kell vizsgálni, mely felülvizsgálat a közgyűlés hatásköre.

Figyelembe véve azt a körülményt, hogy 2014. évre az infláció 2 % körüli értékben várható, 2015. évre vonatkozóan a lakbérek emelését nem javaslom, így azok a jövő évben változatlan mértékben kerülnek alkalmazásra. A lakbéremelés gazdasági szempontból sem lenne indokolható, költségvetési hatásánál pedig jelentősebb az a társadalmi-szociális hatás, amit a bérlők terheinek szinten tartása jelent.

A gyakorlati tapasztalok alapján szükségessé vált a Rendelet néhány rendelkezésének módosítása:

1. A Rendelet 47. §-a alapján a Zalaegerszegi Gazdasági Ellátó Szervezet kezelésében lévő köznevelési, illetve egészségügyi célú lakások, a Zalaegerszegi Gondozási Központ kezelésében lévő önkormányzati lakások, a Zalaegerszegi Városi Sportlétesítmények Gondnokság kezelésében lévő önkormányzati lakások, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalához tartozó házfelügyelői lakás bérlői lakbérkedvezményre jogosultak abban az esetben, ha olyan munkakörben dolgoznak, hogy a bérlakásban tartózkodásuk az adott intézmény folyamatos és/vagy zavartalan működéséhez elengedhetetlen (pl. gondnok, házmester).

A fentiekben hivatkozott lakások közül két lakás esetében pedagógusok a lakások bérlői, akiknek nem lehetne a fenti rendelkezés alapján lakbérkedvezményt biztosítani. Részükre javasoljuk a szociális lakbérrel megegyező mértékű kedvezmény (a költségelvű lakbér 40 %-a) biztosítását.

2. Ha a külön szolgáltatások díjára történt egyösszegű befizetésből a bérleti jogviszony megszűnésekor, valamint a bérleti jogviszony meghosszabbításakor még maradvány áll fenn, az elszámolás számviteli szempontból is jogszerű és gyors lebonyolítása érdekében szükséges a bérbeadó felhatalmazása arra, hogy a maradványt lakbérre és külön szolgáltatások díjára is jogosult legyen elszámolni. A felhatalmazás hiányában a befizetés csak a külön szolgáltatások díjára számolható el, amit főleg komfortos lakások esetében, ahol kevesebb a külön szolgáltatások díja, évekig kell „görgetni”, míg a felhatalmazás alapján lakbérre is azonnal elszámolható lenne.

3. A közgyűlés egyedi döntésével visszaállítható a bérleti jogviszonya annak a bérlőnek, aki tartozását rendezte. A visszaállítás feltétele, hogy a tartozást legalább 50 %-ban a bérlőnek önerőből kell kiegyenlítenie. Az 50 %-os önerő megkövetelése alól két esetben javaslunk kivételt tenni: egyrészt megváltozott munkaképességű személy esetében, aki rokkantsági vagy rehabilitációs ellátásban részesül, másrészt abban az esetben, amikor a bérlő a tartozás megfizetése mellett az esedékes fizetési kötelezettségeinek a bérleti jogviszony helyreállítása iránti kérelmét megelőző legalább 12 hónapig eleget tett. A szabályozás módosítása ösztönzést jelenthetne azoknak a családoknak, akik rendezni kívánják tartozásukat, és rendben fizetik a költségeiket.

4. A jövedelemnyilatkozat egyszerűsítésével biztosítható valamennyi jövedelem figyelembe vétele, és az ügyfelek kérelmeinek ez alapján történő elbírálása.

A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési, környezeti hatása, egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló és egyéb hatása:

A rendelet módosítás elfogadásának társadalmi, gazdasági hatása, hogy a lakberek mértékének változatlanul hagyására tekintettel a bérlők terhei nem növekednek a következő évben. Költségvetési hatása, környezeti hatása, egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló és egyéb hatása nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet módosítása szükséges a gyakorlati alkalmazhatóság megteremtéséhez, és a lakberek mértékének éves felülvizsgálati kötelezettségéhez való megfeleléshez.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához valamennyi feltétel rendelkezésre áll.

Az előterjesztéssel kapcsolatban a bizottságok az alábbi határozatokat hozták:

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 166/2014. sz. határozatával 10 igen egyhangú szavazattal – jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 27/2014. sz. határozatával 13 igen, egyhangú szavazattal – a rendeletmódosítást közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság a rendelet-módosítást a 175/2014. számú határozatával 13 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy szíveskedjen dönteni a lakásrendelet módosításáról.

Zalaegerszeg, 2014. december 11.



***Balaicz Zoltán sk.
polgármester***

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének
.../2014. (.....) önkormányzati rendelete
a lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló
57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) és (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 84. § (1) és (2) bekezdésében, 85/F. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § (1) A lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 47. § (2) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

[(2) Lakbérkedvezményre jogosult]

„e) a 2/a., 2/c., 2/d. és a 2/e. mellékletekben felsorolt lakások bérlője, ha munkaköre nem sorolható a b) pontban meghatározott körbe.”

(2) Az Ör. 47. § (3) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

[(3) A lakbérkedvezmény mértéke]

„e) a (2) bekezdés e) pontjában meghatározott bérlő esetén a költségelví lakbér 40%-a.”

2. § Az Ör. 49. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Amennyiben a külön szolgáltatások díjára történt egyösszegű befizetésből a bérleti jogviszony megszűnésekor, valamint a bérleti jogviszony meghosszabbításakor maradvány áll fenn, a maradványt a bérbeadó lakbérre és külön szolgáltatások díjára is jogosult elszámolni.”

3. § Az Ör. 55. § (2a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2a) A közgyűlés egyedi döntésével a (2) bekezdésben meghatározott legalább 50%-os önerő mértékétől eltekinthet, ha

a) a volt bérlő vagy a volt bérlőtárs a megváltozott munkaképességű személyek ellátásairól és egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXCI. törvényben meghatározott rokkantsági vagy rehabilitációs ellátásban részesül, vagy

b) a volt bérlő a tartozás megfizetése mellett az esedékes fizetési kötelezettségeinek a bérleti jogviszony helyreállítása iránti kérelmet megelőző legalább 12 hónapig eleget tett.”

4. § Az Ör. 5. számú melléklete helyébe jelen rendelet Melléklete lép.

5. § Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Dr. Kovács Gábor
jegyző

Balaicz Zoltán
polgármester

JÖVEDELEMNYILATKOZAT

A jövedelem típusa	Az igénylő	Az igénylővel együttköltöző, vagy a bérlővel közös háztartásban élő		Összesen
		házas társ (élettárs)	egyéb személy	
nettó jövedelme (Ft/hó)				
Munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelem				
Társas vagy egyéni vállalkozásból, őstermelői, illetve szellemi és önálló tevékenységből származó jövedelem				
Alkalmi munkavégzésből származó jövedelem				
Táppénz, baleseti táppénz, gyermekgondozási támogatások, családi pótlék, gyermektartásdíj				
Nyugdíj és egyéb nyugdíjszerű ellátások, a hadigondozottak és nemzeti gondozottak pénzbeli ellátásai, a nemzeti helytállásért elnevezésű pótlék, az uniós rendeletek alapján külföldi szerv által folyósított egyéb azonos típusú ellátás				
Önkormányzat, járási hivatal és munkaügyi szervek által folyósított ellátások				
Egyéb jövedelem: ösztöndíj, szakképzéssel összefüggő pénzbeli juttatások, a felzárkózást elősegítő megélhetési támogatás, a nevelőszülői díj, szociális gondozói díj, értékpapírból származó jövedelem, ingatlan és ingó tárgyak értékesítéséből, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem, életjáradékból, föld és más ingatlan bérbeadásából származó jövedelem, illetve minden olyan jövedelem, amely az előző sorokban nem került feltüntetésre.				
Jövedelem összesen:				
EGY FŐRE JUTÓ JÖVEDELEM				

A jövedelemről – a jövedelem típusának megfelelő – igazolást vagy annak másolatát a kérelemhez mellékelni szükséges.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a NYILATKOZAT-ban közölt adatok a valóságnak megfelelnek. Hozzájárulok a nyilatkozatban szereplő adatoknak a lakásügyi eljárásban történő felhasználásához, továbbá ahhoz, hogy a nyilatkozatban szereplő adatokat az eljáró szerv ellenőrizze, arra vonatkozóan az adóhatóság és egyéb illetékes szervezetek nyilvántartásból adatokat szerezzen be, illetve azokat kezelje.

Zalaegerszeg, 20____, _____ hó ____ nap

**az igénylő és a vele együttköltöző,
 vagy a bérlővel közös háztartásban élő
 nagykorú személyek
 aláírása**

Indokolás

1. §-hoz

A Rendelet 2/a., 2/c., 2/d. és a 2/e. mellékleteiben felsorolt lakások (a Zalaegerszegi Gazdasági Ellátó Szervezet kezelésében lévő köznevelési, illetve egészségügyi célú lakások, a Zalaegerszegi Gondozási Központ kezelésében lévő önkormányzati lakások, a Zalaegerszegi Városi Sportlétesítmények Gondnokság kezelésében lévő önkormányzati lakások, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalához tartozó házfelügyelői lakás) olyan bérlői részére lenne a szociális lakbérrel megegyező mértékű kedvezmény (a költségelvű lakbér 40 %-a) biztosítva, akiknek a munkaköre nem esik abba a körbe, hogy a bérlakásban tartózkodásuk az adott intézmény folyamatos és/vagy zavartalan működéséhez elengedhetetlen (pl. gondnok, házmester).

2. §-hoz

Ha a külön szolgáltatások díjára történt egyösszegű befizetésből a bérleti jogviszony megszűnésekor, valamint a bérleti jogviszony meghosszabbításakor még maradvány áll fenn, az elszámolás számviteli szempontból is jogszerű és gyors lebonyolítása érdekében szükséges a bérbeadó felhatalmazása arra, hogy a maradványt a lakbérre és a külön szolgáltatások díjára is jogosult legyen elszámolni.

3. §-hoz

A közgyűlés egyedi döntésével visszaállítható a bérleti jogviszonya annak a bérlőnek, aki tartozását rendezte. A visszaállítás feltétele, hogy a tartozásokat legalább 50 %-ban a bérlőnek önerőből kell kiegyenlítenie. Az 50 %-os önerő megkövetelése alól két esetben javasolunk kivételt adni: megváltozott munkaképességű személy esetében, aki rokkantsági vagy rehabilitációs ellátásban részesül, és abban az esetben, amikor a bérlő a tartozás megfizetése mellett az esedékes fizetési kötelezettségeinek a bérleti jogviszony helyreállítása iránti kérelmet megelőző legalább 12 hónapig eleget tett. A szabályozás ösztönzést jelenthetne azoknak a családoknak, akik rendezni kívánják tartozásukat, és rendben fizetik a költségeiket.

4. §-hoz

A jövedelemnyilatkozat egyszerűsítésével biztosítható valamennyi jövedelem figyelembe vétele, és az ügyfelek kérelmének annak alapján történő elbírálása.

5. §-hoz

Hatályba léptető és deregulációs rendelkezést tartalmaz.